

梅州市梅县区人民政府文件

梅县区府〔2024〕10号

梅州市梅县区人民政府关于印发《梅州市梅县区 深化农村宅基地管理制度改革实施意见 (试行)》的通知

各镇人民政府（扶大高新区管委会、新城办事处），区府直属和省、市属驻梅各单位：

《梅州市梅县区深化农村宅基地管理制度改革实施意见（试行）》已经区委、区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区农业农村局反映。

梅州市梅县区人民政府

2024年10月22日

梅州市梅县区深化农村宅基地管理制度改革 实施意见（试行）

为深入贯彻落实省、市关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”的决策部署，根据《中共梅州市委办公室 梅州市人民政府办公室关于印发<梅州市农村集体经营性建设用地入市改革工作指引><梅州市农村承包地“三权分置”改革工作指引><梅州市农村宅基地“三权分置”改革工作指引>的通知》（梅市明电〔2023〕128号）有关精神，深化农村宅基地管理制度改革，在实践中探索宅基地管理的新模式和新路径，为实施乡村振兴战略，促进城乡融合发展提供支撑，结合梅县区实际，制定本意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以处理好农民和土地的关系为主线，以保障农民基本居住权为前提，以完善农村宅基地制度体系为重点，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，保障村民的用益物权，完善宅基地所有权行使机制；保障农村集体经济组织成员家庭作为宅基地资格权人依法享有的权益；探索赋予宅基地使用权更加充分的权能，为建立依法取得、节约利用、权属清晰、权能完整、流转有序、管理规范的农村宅基地管理制度提供实践经验。

二、基本原则

（一）坚持“三权分置”。落实宅基地集体所有权，保障宅基地集体经济组织成员资格权和农民房屋使用权，适度放活宅基地和农民房屋使用权，积极探索宅基地“三权分置”的具体路径和办法。

（二）坚持稳慎推进。严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，充分认识农村宅基地管理制度改革的复杂性和长期性，先立后破、稳慎推进。

（三）坚持村民主体。尊重村民意愿，反映村民诉求，切实保障村民合法权益，充分体现村民的主体性，发挥村民集体自主协商作用，实现好、维护好、发展好村民权益。

（四）坚持问题导向。聚焦农村宅基地制度突出矛盾和主要问题，精准施策，力争在关键环节和重点领域取得重要进展。

（五）坚持因地制宜。根据不同行政村资源条件和发展水平，因地制宜探索改革模式。

三、目标任务

通过农村宅基地制度改革，进一步厘清宅基地所有权、资格权、使用权之间关系，明确各自职能，形成层次分明、结构合理、平等保护的格局；探索完善宅基地分配、流转、退出、使用、收益、审批、监管等制度的方法路径，推动农村宅基地制度更加健全、权益更有保障、利用更加有效、管理更加规范；总结出可复

制、能推广、惠民生的制度创新成果。

四、主要内容

（一）健全宅基地集体所有权行使机制。健全和完善农村集体经济组织对宅基地的管理职责，依法保障集体经济组织及成员在村庄规划编制、论证、实施等过程中的权益，充分发表相关意见建议。总结完善现有的村民议事会、监事会制度经验，完善宅基地配置的村民（村民代表）会议讨论决定、公示制度，通过村规民约等有效形式，进一步规范管理。

（二）探索宅基地农户资格权保障机制。探索农户宅基地资格权认定的实现形式，允许村民在本行政村级集体内部跨村民小组申请宅基地；鼓励本镇级村民集中建房（需由镇、村统一规划），通过分割、合并和异地调整等方式集约节约高效利用宅基地。

（三）探索宅基地使用权流转制度。1.探索宅基地使用权流转方式。在限定流转范围、期限、用途等前提下，探索通过出租、入股、转让、互换、赠与等方式流转宅基地使用权的具体途径。2.探索盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅发展乡村产业的途径。鼓励村集体经济组织成立强村富民公司，农村集体经济组织及其成员通过自营、出租、入股、合作等多种方式，依法依规盘活农村闲置宅基地和闲置住宅，发展符合农村特点的农家乐、休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验等乡村产业。整户销户时，探索将宅基地使用权收归村集体。

（四）探索健全宅基地有偿退出机制。1.建立宅基地集体内部流转机制。在农村集体经济组织主导下，健全农民宅基地在集体经济组织内部自愿有偿转让等流转制度，需征得宅基地所有权人同意，受让人应为本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的成员，流转价格由交易双方平等协商确定，并向农村集体经济组织和土地登记机关备案。2.建立闲置宅基地退出后的统筹利用机制。村庄内部退出的闲置宅基地，可由农村集体经济组织回购，首先预留一定面积用于宅基地再分配，其余按规划通过土地整治后，进一步盘活利用，鼓励村集体经济组织将“三清三拆”后的闲置宅基地盘活利用，发展乡村产业。暂不能利用的宅基地，由本集体经济组织进行收储。

（五）探索宅基地有偿使用制度。以农村集体经济组织为主导，全面调查掌握一定时期内农村宅基地需求和因历史原因形成的“一户多宅”、超标准占用、非本集体经济组织成员继承农房或其他合法方式占用的宅基地等情况，明确宅基地有偿使用的范围、标准，健全收缴、使用、管理等配置制度，完善宅基地有偿使用制度。探索村集体经济组织成员通过有偿使用方式取得具有明显区位优势宅基地，体现宅基地分配中的公平、公正原则。

（六）完善宅基地审批管理制度。1.完善审批管理方式。按照农户申请、村组审核、镇级审批、区级监管的原则，简化优化宅基地审批程序，进一步落实镇政府审批职责，规范农村村民

住宅用地审批和乡村建设规划许可管理。严格落实“一户一宅”“带图审批”“按图验收”。2.建立联审联办制度。建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的宅基地和建房联审联办制度，明确审批中镇级农业农村、自然资源、规划建设等部门工作职责，实行“一门式”办理，方便农民群众办事。3.推行宅基地管理数字化管理制度。严格落实宅基地审批、流转线上审批程序。

（七）健全宅基地监管机制。加强宅基地和农房建设全程监管，严格落实申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后验收到场“三到场”要求。建立宅基地日常巡查机制，及时发现和制止宅基地违法违规问题。

五、保障措施

（一）加强组织领导。梅县区农村宅基地制度改革相关工作，在梅县区全域土地综合整治指挥部农用地整理与乡村产业发展专班指导下开展，区农业农村局为牵头单位，协调做好相关工作。

（二）严把改革方向。加强监管管理，严格落实国土空间规划和用途管制要求，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆等，坚决防止打着农村宅基地制度改革旗号，行违法违规买卖宅基地之实；严格规范宅基地有偿使用、流转等，不得以任何名义违背农民意愿强制其退出宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农民合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。

（三）强化政策宣传。召开区、镇、村改革培训会议，分级对各镇、村干部、农民代表进行培训，加强政策宣传，把握正确舆论导向，推动改革工作取得实效。

本实施意见从印发之日起实施，有效期 3 年。

公开方式：依申请公开

梅州市梅县区人民政府办公室

2024 年 10 月 22 日印发
